

# Toujours une bonne affaire

**Souvent mal utilisé, le dispositif Robien reste un bon moyen d'investir dans la pierre. A condition de respecter ces critères : emplacement, qualité de construction, vitalité du marché locatif.**

« **Les Robien de la colère** », reportage diffusé sur France 2 en avril dernier dans l'émission *Envoyé Spécial* a laissé des traces. Il dénonçait, avec les témoignages d'investisseurs malchanceux, les pratiques abusives de certains professionnels. En cause, des programmes immobiliers construits sans discernement pour être vendus en Robien et qui viennent, au fur et à mesure de leur livraison, saturer le marché locatif. En réalité, ces dérives ne concernent pas l'ensemble du territoire, mais sont surtout constatées dans des petites ou moyennes villes de province. « *L'émission a eu le mérite de confirmer les pratiques peu scrupuleuses de certains réseaux de vente et de mettre à nouveau en garde des gens qui, sous prétexte de réduire leur impôt, sont prêts à investir dans n'importe quoi* », explique Raymond Deby, directeur général de Constructa Vente. L'ennui, c'est que désormais, certains investisseurs ont tendance à faire l'amalgame entre réseaux peu scrupuleux et professionnels sérieux. Or, « *sur 300 000 logements vendus dans le cadre du Robien, il y en a peut-être 4 000 qui rencontrent des difficultés de location*, observe Guy **Portmann**, le président de France Terre. *Et il suffit souvent de revoir un peu à la baisse le loyer pour trouver des locataires, par exemple de 600 à 550 € en province. Je comprends que certains investisseurs soient déçus, mais globalement, cela ne remet pas en cause le dispositif Robien qui a permis de détendre le marché locatif et de revenir à des loyers plus raisonnables.* »

## L'EMPLACEMENT COMME CREDO

Le reportage aura au moins eu le mérite de rappeler aux investisseurs que la pierre ne sera jamais un placement financier et que ceux qui n'y voient qu'un moyen de défiscaliser ont toutes les chances de rejoindre les rangs des déçus. « *On n'achète pas de l'immobilier comme n'importe quel*

*autre bien de consommation*, rappelle Jean-François Moreau, directeur général de Promogim ; *il est stupéfiant que certains ne fassent même pas l'effort d'aller voir où se situe le bien pour lequel ils vont dépenser 150 000 ou 200 000 € !* » Les investisseurs ont en effet leur part de responsabilité, qui se sont fiés à des commerciaux mettant en avant l'avantage fiscal et des rentabilités mirobolantes dans des villes au marché locatif incertain, situées le plus souvent en zone B2 et C du dispositif Robien (petites et moyennes villes de province), comme Albi, Montauban, Carcassonne, Limoges... D'où la volonté du gouvernement de redécouper ces deux zones. Les zones A et B1 (région parisienne

et grandes villes de province) ne sont, en revanche, pas touchées par le phénomène. Tout simplement parce que l'investissement y est cohérent : les villes sont économiquement et démographiquement dynamiques. Elles attirent des entreprises et des salariés et leur marché locatif offre une bonne tenue. « *L'Ile-de-France reste une Région de mobilité par rapport à la province où les locataires sont plus sédentaires. Le marché locatif y reste très tendu* », précise Guy Portmann. Tout investissement locatif, a fortiori dans le cadre d'un dispositif fiscal, obéit à une règle d'or : l'emplacement. « *Il est essentiel, car le locataire veut du confort, des transports, des commodités à portée de main*



## Jean-Philippe Ruggieri

**DIRECTEUR GENERAL ADJOINT DU  
PÔLE LOGEMENT CHEZ NEXITY  
L'Etat doit renforcer son rôle  
de régulation.**

« Le sujet "les Robien de la colère", diffusé le 17 avril dernier sur France 2, n'était pas que négatif car il dénonçait les errements de certains réseaux et banques qui vendent avant tout un avantage fiscal. Mais s'il a été construit beaucoup de logements dans certains secteurs, c'est aussi parce que les maires ont accordé des permis de construire. Nous ne sommes pas concernés par ces pratiques. Nous avons plutôt affaire à une clientèle en résidence principale qui représente 60 % de nos ventes et, de toute façon, nous

mixons l'habitat : logements privés et sociaux, résidence pour seniors... Nous refusons de construire des logements uniquement dédiés à un dispositif fiscal. Le gouvernement veut modifier les zones du dispositif Robien. En réalité, ce sont les territoires qui bordent les zones B1 dont le pourtour pourrait être accompagné par une zone B2 avant de tomber en zone C. Peut-être faudrait-il que l'Etat renforce son rôle de régulation dans la délivrance des permis de construire en cas d'offre locative surabondante..»

« L'investissement immobilier fléchit surtout parce qu'avec l'écrasement des tranches marginales d'imposition, l'avantage fiscal du dispositif Robien a perdu de son attractivité. En outre, la hausse des taux d'intérêt rend également les montages financiers moins performants. S'y ajoute la quasi stagnation des loyers après les hausses des dernières années. De fait, l'effort d'épargne de l'investisseur a augmenté de 40 % en l'espace de quelques années. La fiscalité ne doit pas être le premier objectif de l'investisseur, qui doit être de se constituer un capital et de s'assurer des revenus complémentaires pour la retraite. Il doit s'y prendre le plus tôt possible et faire en sorte que la situation

*et, s'il se sent bien, l'appartement ne subira pas de dégradations, observe Jean-François Moreau. Il faut aussi acheter dans une région que l'on connaît pour mieux appréhender le marché. Si l'on suit ces conseils, il n'y a pas de raison que le placement soit décevant. »* La localisation garantit la pérennité du placement, soit un rendement correct et une plus-value à terme. « *Aujourd'hui, la rentabilité moyenne de l'investissement en Robien se situe autour de 3,5 %-3,8 % ; ce qui est encore très correct* », rappelle Henry Buzy-Cazaux, vice-président de Tagerim. Certains sites dépassent ce seuil. « *On peut trouver des studios, 2 et 3-pièces à 4, 4, 4,5 % en 2<sup>e</sup> couronne* », constate Denis Collot, directeur commercial chez Nexity Seeri. Autre conseil: « *Mieux vaut choisir un immeuble conçu pour une vraie mixité entre propriétaires occupants (en première ou seconde accession) et investisseurs que d'investir dans un immeuble à 100 % vendu en Robien* », recommande William Truchy, directeur général de Kaufman et Broad.

### UNE PIERRE POUR LA RETRAITE

A l'heure où chacun sait qu'il faudra travailler plus longtemps... pour gagner moins, la pierre fait aussi bien – sinon mieux – que la Bourse, ne serait-ce que pour répondre à l'objectif retraite. Pour peu que le logement soit bien choisi, elle



## Jean Claude Szaleniec

**DIRECTEUR DU DEVELOPPEMENT  
CHEZ AKERYS**

**“La fiscalité ne doit pas être le premier objectif de l'investisseur.”**

de son bien soit la meilleure possible. Même si l'on ne peut pas se déplacer, il y a toutes sortes d'outils pour vérifier que l'investissement sera pérenne. Par exemple, interroger des agences immobilières

sur le dynamisme du marché locatif, ainsi que les services de la mairie, qui connaissent très bien la réalité de la demande locative. Ou jeter un œil aux annonces immobilières des journaux ou d'Internet.



constitue un patrimoine durable générant un revenu régulier. A condition de prendre quelques précautions. Tout d'abord, vérifiez la zone dans laquelle se situe le bien que vous envisagez d'acquérir. En région parisienne, la capitale et la plupart des villes de la périphérie s'inscrivent en zone A, ce qui signifie, pour qui veut s'inscrire dans le cadre du Robien recentré, un loyer maximum de 21,02 €/m<sup>2</sup>/mois (arrêté du 19 décembre 2003). C'est le cas de communes comme Boulogne-Billancourt, Levallois, Asnières, Antony, Saint-Denis, Saint-Ouen, Aubervilliers, Montreuil, Champigny-sur-Marne, Corbeil-Essonnes, Longjumeau, Orsay, Bailly-Romainvilliers, Bussy-Saint-

Georges, Magny-le-Hongre, Montevrain, Argenteuil, Enghien... Certaines communes, plus éloignées de la capitale, se situent toutefois en zone B1 et imposent un loyer plafond ramené à 14,61 €/m<sup>2</sup>/mois. Des niveaux de loyers assez compatibles avec ceux du marché.

### COLLER AU MARCHE LOCATIF

Mais attention : ne cherchez pas à tout prix à coller aux plafonds Robien, parfois plus élevés que le prix de marché. Si, dans certains quartiers de Boulogne-Billancourt ou de Levallois-Perret, vous n'aurez aucun mal à proposer un loyer de 21 €/m<sup>2</sup>, à Clichy ou à Saint-Denis les loyers de marché sont moins élevés. Même pour une petite surface qui se loue pourtant plus cher. En outre, la valeur locative est fonction du standing de l'immeuble et du quartier. Penchez-vous aussi sur le type de bien à acquérir. Rien ne sert d'acheter un studio lorsque l'offre est saturée et que la demande porte en priorité sur les 2/3-pièces. Si l'investisseur respecte ces conseils, il peut engranger, sans aucun souci, les avantages fiscaux du dispositif Robien qui, rappelons-le, consistent en la possibilité d'amortir jusqu'à 50 % du prix de revient du bien pendant neuf ans, à raison de 6 % pendant les sept premières années et 4 % les deux années suivantes.

**COLETTE SABARLY**